

Gestaltungssatzung für die „Gartenstadt Wellensiek“

der Stadt Bielefeld über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zum Schutz der baulichen Eigenart und der Erhaltung der charakteristischen Ortsbildung der Wohnsiedlung Wellensiek.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am _____ gemäß §§ 7 und 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208) sowie gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294) und des § 172 (1) Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch das Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) folgende Satzung beschlossen:

Präambel

Die Wohnsiedlung Wellensiek ist im Rahmen der Gartenstadtbewegung in den Jahren 1928/29 von der Ravensberger Heimstättengesellschaft in Bielefeld auf den seinerzeit außerhalb des Stadtgebietes gelegenen Grundstücksflächen des ehemaligen Hofes Wellhöner in Anlehnung an die Lehren des Architekten Heinrich Tessenow im „gemäßigten Heimatstil“ als kleine Stadt mit Schule und Nahversorgung an einem Anger als Siedlungsmittelpunkt ausgeführt worden. Ein vordringliches Gestaltungsziel für die Gartenstadtsiedlung Wellensiek war die Schaffung einer preiswerten und gesunden suburbanen Wohnsiedlung in Verbindung mit Hausgärten zur Eigenversorgung.

Den städtebaulichen Idealvorstellungen der Zeit folgend sind die Straßen als Räume mit platzartigen Erweiterungen, Durchblicken, Biegungen und Verengungen ausgebildet. Die Geschlossenheit der Siedlung wird durch die einheitliche Gestaltung der verschiedenen Gebäudetypen (als Ein-, Doppel- und Mehrfamilienwohnhäuser) durch die Ausführung als Putzbauten in einem gemäßigtem Heimatstil erreicht. Dabei ist die schlichte, aber qualitätvolle Architektursprache, mit ihren maßstäblich gut eingefügten Fensteröffnungen und ihrer gleichartigen Behandlung der Dachzonen ein wesentliches und prägendes Gestaltungsmerkmal. Zur Erhaltung der baulichen Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes wird mit dieser Satzung eine eigenständige Genehmigung für die Errichtung, den Abbruch, die Änderung sowie die Nutzungsänderung baulicher Anlagen eingeführt (Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB).

Damit besteht auch für genehmigungsfreie bauliche Anlagen bzw. Maßnahmen die in § 65 BauO NRW aufgelistet sind sowie für anzeigepflichtige Wohngebäude nach § 67 BauO NRW eine Genehmigungspflicht. Dies betrifft insbesondere Änderungen der Fassade, der Dächer, der Gartengestaltung oder Werbeanlagen. Dementsprechend ist auch die bloße Veränderung der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen (z.B. Aufbringen einer äußeren Wärmedämmung) einschließlich der Farbgebung genehmigungspflichtig.

§ 1

Örtlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet der Wohnsiedlung Wellensiek, wie es sich aus dem anliegenden Lageplan im Maßstab 1: 2500 ergibt.

§ 2

Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, den Abbruch und die äußere Gestaltung von allen baulichen Anlagen sowie für die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

§ 3

Anlage von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung

Die gesamte Siedlung ist als Beispiel einer Gartenstadtsiedlung aus den 20er Jahren des 19. Jahrhunderts von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung. Wesentlich hierfür sind die Entstehung in siedlungsgeschichtlicher Hinsicht, der Siedlungsgrundriss, das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild und die ursprüngliche Einheitlichkeit der Einzelgebäude mit ihren Details (siehe Haustypologie in der Anlage).

§ 4

Genehmigungen

1. Die Vorhaben nach § 2 bedürfen einer Genehmigung entsprechend den Anforderungen dieser Satzung. Ist das Vorhaben auch aufgrund der Regelungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen genehmigungspflichtig, erfolgt diese im Rahmen der Baugenehmigung.
2. Wesentlichen Fassadenänderungen und Neubauten sind als Vorhaben von besonderer Bedeutung den politischen Gremien zur Entscheidung vorzulegen (BV-Dornberg und Stadtentwicklungsausschuss, ggf. auch Beirat für Stadtgestaltung).

§ 5

Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1. Erhaltung der Gesamtanlage

Der Siedlungsgrundriss, die Führung der öffentlichen Verkehrsflächen, der aufgeweitete Straßenraum, die Stellung der Gebäude zueinander und öffentliche und private Grünflächen sind in ihrer ursprünglichen Form – gemäß dem Siedlungsplan von 1928,

Bestandteil 3 der Satzung – zu erhalten. Auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes II/1/11.00 (insbes. mit seinen Baugrenzen) wird verwiesen.

2. Maßstab und Gestalt

Neue bauliche Anlagen (Ersatzbauten) sind in Maßstab und Gestalt dem Ortsbild und der engeren Umgebung anzupassen. Für sie gelten die Bestimmungen des §§ 2 und 5 (3) dieser Satzung sinngemäß.

3. Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Zur Wahrung der Qualität des ursprünglichen äußeren Erscheinungsbildes von Baukörper, Dachform, Material und Farbgebung der Außenwände, Fenster- und Türöffnungen und Fensterteilung sind für die Veränderungen von Gebäuden folgende Gestaltungsanforderungen maßgebend:

a) Dächer

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 52 ° bei 1-geschossigen und 48° bei 2-geschossigen Gebäuden. Als Dachdeckungsmaterial sind nur Dachpfannen in natürlichem Ziegelrot (möglichst Hohlpfannen) zulässig. Für Anbauten gelten die Bestimmungen der Ziffer 7. Ein Ausbau des Spitzbodens ist unzulässig (keine Gauben, keine Dachaufsätze)

b) Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind in ihrer ursprünglichen Form, Größe, Lage und Gestaltung zu erhalten. Bei traufständigen Häusern sind straßenseitig und bei giebelständigen Häusern beidseitig zusätzliche Dachgauben oder Erweiterungen sowie Dacheinschnitte unzulässig.

Ausnahmsweise sind bei traufständigen Häusern an der Gartenseite Dachflächenfenster und zusätzliche Einzelgauben bzw. die Verbreiterung vorhandener Gauben sowie Dacheinschnitte zulässig; dabei ist die Größe der Gauben den an der Straßenseite vorhandenen anzupassen. Das Gesamtbild der Siedlung darf nicht beeinträchtigt werden.

Bei den giebelständigen Einfamilienwohnhäusern sind ausnahmsweise kleine Dachgauben mit max. 1,50 m x 1,50 m mit flachem Dach zulässig. Dabei dürfen max. 2 Gauben je Dachfläche errichtet werden, deren Abstand untereinander und zu den Dachrändern mindestens 1,50 m betragen muss.

c) Außenwände

Für die Oberflächengestaltung der Außenwände ist nur Rauputz zulässig, die Faschen und Leibungen sind in glatter Putzausführung dagegen abzusetzen.

Jede Wandverkleidung ist unzulässig. Bei Wärmedämmmaßnahmen (wie Putz auf Wärmedämmstoffen) darf die ursprüngliche Außenwandgestaltung nur in dem technisch unbedingt notwendigen Umfang verändert werden.

Für den Anstrich sind nur nichtglänzende Putzfarben in Pastelltönen in Anpassung an die Nachbargebäude zulässig. Die Fenster- und Türfaschen sowie die Ortgang- und Traufenputzstreifen können farblich abgesetzt werden. Dabei ist eine kontrastierende Farbgebung unzulässig.

d) Gebäudeöffnungen

Die Gebäudeöffnungen dürfen in ihren Abmessungen und ihrer Gliederung nicht verändert werden, Faschen und Leibungen nur in dem technisch unbedingt notwendigen Umfang. Bei der Erneuerung von Fenstern müssen zur Wahrung der Teilung bei einer Breite von 1,00 – 1,50 m zwei und bei einer Breite von über 1,50 m drei stehende Rechtecke mit gleichen lichten Glasmaßen ausgebildet werden.

Vordächer, Rolladenkästen nach außen oder andere die Außengestaltung verändernde Maßnahmen sind nicht zulässig. Fensterrahmen sind mit weißen Oberflächen zu gestalten.

e) Haustüren

Haustüren sollen sich an der ursprünglichen Form und Gestaltung orientieren und die wesentlichen Elemente berücksichtigen (Rekonstruktion).

4. Gestaltung der privaten Grundstücksflächen

Als Einfriedigungen sind im Straßen- und Vorgartenbereich nur Rasenkantensteine oder Hecken mit heimischen ortsüblichen Gehölzen (max. Höhe 1,20 m) und im rückwärtigen Grundstücksbereich Maschendraht, Spriegelzäune und lebende Hecken zulässig. Betontröge, Steingabionen o.ä. sind unzulässig.

Werbeanlagen, Wohnwagen, Zelte, Boote und sonstige mobile oder feste Nebenanlagen dürfen im Vorgarten nicht aufgestellt werden. Stellplätze sind im Vorgarten unzulässig (siehe § 5 (7) dieser Satzung).

Die teilweise noch vorhandenen Trockenmauern in den Gärten der Hausnummern 10,13,14,45,46,138, 147, 196,186 bis 203 sind zu erhalten.

5. Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig, wenn sie in Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 30 cm und nicht höher als die Brüstung des 1.OG angebracht werden. Hinweisschilder sind nur an der Stätte der Leistung an den Gebäuden zulässig und ohne konstruktive Auskragung unmittelbar flach an der Wand anzubringen. Sie dürfen eine Größe von 40 cm x 40 cm nicht überschreiten, nicht selbst leuchten oder reflektieren und sich der Fassadengestaltung unterordnen. Anstrahlungen mit ungefärbtem Licht sind erlaubt. Warenautomaten sind unzulässig.

6. Anbauten, Balkone und Terrassenüberdachungen

Anbauten, Balkone und Terrassenüberdachungen sind nur an der straßenabgewandten Rückseite des Hauses gestattet, wobei der Anschluss an das Vordergebäude an den Giebelecken um mindestens 50 cm zurückgesetzt werden muss.

Anbauten dürfen eine Anbautiefe von 4,00 m und Balkone und Terrassenüberdachungen eine Auskragung von 1,50 m nicht überschreiten. Die Breite von Balkonen und Terrassenüberdachungen darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Neubauten sind so zu gestalten, dass die im Bauvolumen dominierende Wirkung der vorhandenen Gebäude sichtbar erhalten bleibt. Die Traufhöhe von Neubauten darf die vorhandene Traufhöhe des Vordergebäudes nicht überschreiten.

Die Firsthöhe von Neubauten hat unter der zugehörigen Vordergebäude zu liegen. Die Dachneigung muss der vorhandenen Neigung des zugehörigen Vordergebäudes angepasst werden.

Als Ausnahmen sind Flachdächer bei eingeschossigen Neubauten zulässig.

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen einschließlich Garagen und Stellplätze sind nur hinter der rückwärtigen Flucht der Vordergebäude zulässig.

§ 6
Ausnahmen

Aufgrund der anderen Maßstäblichkeit des Schulgebäudes hinsichtlich der Größe und seiner besonderen Zweckbestimmung sind Ausnahmen von den Anforderungen dieser Satzung unter Wahrung der Erhaltungsziele möglich.

§ 7
Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Vorschriften dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 BauONRW. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,00 € geahndet werden.

§ 8
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Anlage: Haustypen